

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
 שבו: _____ (להלן: "הקונה")
 לבין: _____ (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ מגרש _____ ע"פ תב"ע _____ (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערביות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי") וכן מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מ _____ בע"מ (להלן: "המבטחת") פוליסות ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "הפוליסות"), וכי להבטחת האשראי והפוליסות יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק והמבטחת, שיבטיחו את האשראי והפוליסות שניתנו ו/או שינתנו למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק והמבטחת עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק והמבטחת קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק והמבטחת היה לאחר מועד חתימת ההסכם.
2. א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק והמבטחת לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק והמבטחת.
 - ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק ולמבטחת את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולמבטחת ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומי, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

הואיל והפרוייקט כולל/יכולול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים _____ (מס' סניף _____) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק והמבטחת. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
3. א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר פוליסות/ערביות [פוליסות ביטוח/ערביות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר")] בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה פוליסה/ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.
 - ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק והמבטחת בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק והמבטחת, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל פוליסות/ערביות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.
4. ידוע לקונה, שהוצאת הפוליסות/ערביות תעשה ע"י המבטחת/הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.
5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק והמבטחת בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).
6. א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ו/או למבטחת ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק ו/או המבטחת, למעט זכויותיו על פי הפוליסות שקבל או יקבל מהמבטחת/ על פי הערביות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכי המבטחת מוציאה ו/או עשויה להוציא פוליסות בפרוייקט/וכי הבנק מנפיק ו/או עשוי להנפיק ערבויות בפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק ו/או המבטחת מינו ו/או ימנו מפקח מטעמם על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק והמבטחת כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.
 2. הפיקוח מטעם הבנק והמבטחת על הפרוייקט, ככל שיעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק והפוליסות של המבטחת, בלבד.
 3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק והמבטחת לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.
 4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק והמבטחת מסירים מעל עצמם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.
 5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
 - 5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;
 - 5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
 - 5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.
- ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק ו/או המבטחת, או כל מי מטעמם, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתם, בעצמם ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.
- ד. ידועה לקונה זכותם של הבנק והמבטחת, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הפוליסות (לפי העניין) ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהינה:
1. להמשיך בעצמם או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק ולמבטחת תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק ולמבטחת או לכל מי מטעמם את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק והמבטחת או כל מי מטעמם, כאמור.
 2. להודיע לקונה כי ברצון המבטחת/הבנק לשלם לו את יתרת הפוליסות/ערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הפוליסות/ערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הפוליסות/ערבויות וסכום המע"מ כאמור.
- ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הפוליסות/ערבויות, לא תחול על המבטחת ו/או הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.
- ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק והמבטחת ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק והמבטחת.
 7. במקרה של מימוש הפוליסות/ערבויות ע"י הקונה ותשלום סכום הפוליסות/ערבויות וסכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרונה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק והמבטחת.
 8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק והמבטחת מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הפוליסות/ערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.
 9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.
 10. א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק ולמבטחת, הואיל וזכויות הבנק והמבטחת תלויות בהן.
 - ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק והמבטחת, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק ולמבטחת כספים כלשהם בקשר עם האשראי והפוליסות (לפי העניין), לא יסירו הבנק והמבטחת את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הפוליסות/ערבויות שתינתנה לקונה.
 - ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק והמבטחת יוציאו מכתב

החרגה לטובת הקונה לפיו יאשרו הבנק והמבטחת כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הפוליסות/ערבוביות, השעבוד הרובץ לטובתם על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשרו הבנק והמבטחת כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הפוליסות/ערבוביות, השעבוד הרובץ לטובתם על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

11. **בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**

12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק והמבטחת.

13. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

1. למוכר, 2. לקונה, 3. נשאר בסניף, 4. למהנדס